

AVIS DES PPA Personnes publiques associées sur le dossier PLU de Bazailles

Administra- tions	Avis/Observations : numérotés R1 à R33	Réponse Mairie	Observations commissaire enquêteur
CCI	Avis favorable	-	-
Conseil départemental	<p>R1 Il manque la description d'un 3° ENS, qui couvre une partie du ban communal, même si celle-ci est marginale. Il s'agit de l'ENS n°54R151 "La Crusnes en aval de Boismont" dont la fiche descriptive a été transmise en PJ.</p> <p>R2 L'étude TVB locale finalisée en 2018 par l'AGAPE Lorraine Nord n'a pas été prise en compte. Il convient de l'ajouter suivant le guide méthodologique, l'atlas cartographique et les couches SIG.</p> <p>R3 Concernant les zonages Nes, le CD recommande de compléter le règlement écrit de la façon suivante : "toutes occupations et utilisations du sol y sont interdites à l'exception de constructions, ouvrages ou installations participant à la gestion écologique à la valorisation du site naturel".</p> <p>R4 A propose des SUP, il n'existe pas de plan d'alignement sur la RD 643 mais il en existe bien un sur les RD16 et RD16a approuvé le 24 décembre 1923. Ce plan d'alignement est à conserver. Le CD invite à modifier dans le tableau des SUP conseil général par conseil départemental.</p> <p>R5 Toutes les zones du PLU bordant la RD16 et la RD16a, les accès des riverains doivent être subordonnés à la réalisation d'aménagement particulier tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p>		
DDT Dir. Dép.	<p>Avis défavorable ** (mais voir décision CCT2L du 20/12/2019)</p> <p>R6 Le projet ayant été prescrit en janvier 2015 et le PADD adopté en 2019, le RdP doit être mis à jour afin de tenir compte des études les plus récentes (démographie, logements vacants) et des logements réalisés ces 3 dernières années.</p> <p>R7 Pas de zone 1AU identifiée mais le périmètre des zones U inclut de nombreuses parcelles non construites. Ces parcelles sont de fait en extension de l'enveloppe urbaine et doivent donc atteindre les objectifs du SCoT en matière de densité. Il serait souhaitable de reclasser en zone 1AU ou à défaut de créer des OAP sur ces espaces. Sont notamment concernés les secteurs "Belle Croix" et "Chemin de Boismont".</p> <p>R8 Recommande de différer la mise en œuvre du projet de création d'une cinquantaine de logements issus de la reconversion d'un bâtiment sur l'ancien carreau de mine, et d'engager sans tarder les négociations avec la CC de manière à revoir la ventilation du nombre de logements alloués aux communes de la même polarité de son périmètre.</p>		

DDT	<p>R9 le règlement de la zone Nj autorise les "annexes à l'habitation" en plus des abris de jardin, abris à bois et cabanons. La notions d"annexe à l'habitation" doit être retirée, car cette mention n'est pas permise en zone naturelle par le CU. Par ailleurs, les annexes et extensions sont autorisées en zone U, dont le périmètre autour du bâti permet largement leurs réalisations.</p>		
SCOT Nord 54	<p>Avis défavorable** (mais voir décision CCT2L du 20/12/2019)</p> <p>R10 La réhabilitation d'un espace en friche est fortement encouragée par le SCoT. Néanmoins, en l'absence de projets aboutis sur la zone dont la compatibilité avec le SCoT en matière d'habitat serait avérée, il est recommandé de supprimer la zone "U mixte" de l'ancien carreau de la mine et de la classer en "U zone économique" (UZE), comme le secteur à proximité. Une révision du PLU sera alors nécessaire pour modifier le zonage lorsque l'intégralité des inconnues seront levées sur le devenir de ce secteur, dont les contraintes techniques liées à l'assainissement.</p> <p>R11 Le projet de mutation de l'ancien carreau de la mine intègre des objectifs de développement de l'habitat et donc une population qui ne sont pas compatibles avec le DOO du SCoT.</p> <p>Le SCoT ne dispose officiellement d'aucune notification de la CCT2L évoquant une nouvelle ventilation argumentée des objectifs intercommunaux de logements de la polarité "village". Enfin, la proximité immédiate avec un autre projet ambitieux de requalification de friche à vocation habitat, à Pierrepont ??, pose la question de la pertinence du projet de Bazailles et de la cohérence de l'aménagement de ce secteur géographique du Pays-Haut, en l'absence de toute stratégie intercommunale sur la question.</p> <p>R12 Les objectifs de protection de l'environnement dans le projet de PLU ont bien été mis en place. Par contre, il apparaît dans la partie règlement la possibilité de construire des habitations, des extensions ou des annexes de très grandes tailles en zone N. <u>Or une zone naturelle par définition, ne peut recevoir des habitations. de même, une annexe de jardin ne peut raisonnablement pas être dimensionnée avec 30m² d'emprise au sol.</u> Le SCoT demande donc une réécriture de cette partie du règlement ou un ajustement du zonage</p>		
MRAe	<p>R13 l'AE recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser la période choisie pour l'application du PLU - justifier l'estimation du besoin en logements sur la base d'hypothèses démographiques réalistes (dessalement des ménages) et sans sous-estimer le potentiel de densification - créer une OAP sectorielle au lieu-dit "Belle Croix" pour les terrains situés en extension du tissu déjà bâti. 		

<p>MRAe</p>	<p>R14 Afin d'anticiper la reconversion de la chaudronnerie au Carreau de la mine, l'Ae recommande également de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - créer une autre OAP sectorielle intégrant la chaudronnerie et les équipements projetés afin de définir un <u>aménagement d'ensemble cohérent tenant compte des différents risques en présence</u> ; - différer l'urbanisation de cette zone dans le temps, afin de la rendre compatible avec les dispositions du SCoT Nord 54, soit en revoyant la ventilation des logements du SCoT actuel entre les communes de la communauté de communes Terre Lorraine du Longyonnais dans une logique intercommunale, soit en attendant la révision du SCoT en cours, et afin de pouvoir prendre en compte le risque de pollution. <p>R15 L'Ae <u>recommande de mettre en compatibilité directe, par anticipation, le PLU avec les règles du SRADDET et avec la loi Climat Résilience.</u></p> <p>R16 L'Ae regrette que le dossier ne joigne pas l'étude communale sur la vacance. L'Ae rappelle que l'importance du parc vacant actuel dégrade l'aspect et l'attractivité des villes et villages. <u>L'Ae recommande de mettre en cohérence les chiffres sur le nombre de logements vacants et de réévaluer leur potentiel mobilisable.</u></p> <p>R17 L'Ae recommande de justifier le taux de rétention foncière appliqué en densification et de revoir les possibilités de densification</p> <p>R18 L'Ae recommande de mettre en cohérence les chiffres du dossier concernant la mobilisation des logements à réhabiliter.</p> <p>R19 L'Ae recommande de préciser le type d'aménagement prévu en emplacement réservé, vis-à-vis de l'artificialisation des sols qu'ils sont susceptibles de générer et le cas échéant, d'intégrer leur superficie dans les calculs de consommation d'espaces.</p> <p>R20 L'Ae recommande de ne pas autoriser les annexes d'habitation au sein des zones naturelles de jardin (Nj), mais seulement les abris de jardin et à bois dans les conditions maximales de surface indiquées dans le projet de PLU (30 m² maximum cumulés par unité foncière).</p> <p>R21 L'Ae recommande d'intégrer dans le règlement graphique les reculs liés aux exploitations agricoles situées au sein du village.</p> <p>R22 L'Ae recommande de justifier l'inscription de l'emplacement réservé n°2, destiné à des équipements publics, au sein d'une zone inondable, d'éviter autant que possible des aménagements au sein d'une zone à risque et le cas échéant, de prévoir des mesures de compensation adaptées.</p> <p>R23 L'Ae recommande de rectifier l'erreur concernant le risque d'exposition au radon au sein du règlement et de renvoyer aux informations nécessaires à la prévention de ce risque</p>		
<p>MRAe</p>			

	<p>R24 L'Ae rappelle que les articles R.151-13 et suivants du code de l'urbanisme disposent que, dans l'ensemble des zones du PLU, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales, voire interdites, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.</p> <p>L'Ae recommande de faire figurer l'aléa de chute de bloc au règlement graphique du PLU.</p> <p>R25 L'Ae recommande à la commune de s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés en conditionnant l'ouverture de l'urbanisation à des études de pollution des sols, à la définition et la mise en oeuvre d'un plan de gestion des pollutions et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation (article L.556-2 du code de l'environnement).</p>		
MRAe	<p>R26 L'Ae recommande de joindre l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2003 relatif à la protection du captage d'eau potable de la source de la Brasserie n°1.</p> <p>R27 L'Ae recommande de préciser l'état de conformité des dispositifs d'assainissement individuels.</p> <p>R28 L'Ae recommande de prévoir des coefficients d'imperméabilisation maximale des sols afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en complément des dispositifs de stockage prévus.</p> <p>R29 L'Ae recommande de mettre en cohérence le PADD et les autres pièces du PLU sur la réalisation des cheminements doux inter-villages.</p> <p>R30 L'Ae recommande d'ajouter une valeur de départ (T0) et de résultats aux indicateurs de suivi ainsi que leur rythme d'actualisation pour assurer l'effectivité du PLU dans le temps.</p>		
CDPENAF	<p>R31 l'uniformité, dans les 10 secteurs de la zone Nj, des surfaces maximales d'emprise au sol pour les constructions, devra être vérifiée.</p> <p>R32 les constructions de type abris de jardin, abris bois, cabanon de verger envisagées en zone Nj ne sont pas des annexes à l'habitation, cette terminologie devra donc être retirée.</p> <p>R33 un seul abri de chasse doit être autorisé pour l'ensemble de la zone Nf.</p>		

AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Avis/Observations :	Réponse Mairie	Observations commissaire enquêteur
<p>MMrs DUCHEZ Jean Marie et Thomas par courrier en date du 15/12/2022 interviennent à propos de leur terrain anciennement constructible au POS de Bazailles devenu caduc de par la loi en 2017, terrain qui est maintenant classé en zone Nj au projet de PLU, donc inconstructible. Une partie du terrain, entièrement entouré par un mur en pierre de taille, acheté en 2014 comme terrain partiellement constructible en zone NA du POS est maintenant sorti de la zone constructible, ce qui lèse son propriétaire, apparemment sans justification. Monsieur DUCHEZ réclame donc la réintégration, totale ou partielle en zone Uh 2 du projet de PLU actuel, de ce terrain qui avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en 2013.</p>		

AVIS ET OBSERVATIONS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

<p>Point important à rectifier pour le document définitif : le plan au 1/2000° comporte une erreur d'assemblage en demi partie inférieure où il manque une partie de plan, les traits des limites de zone ne sont pas en concordance à partir de la Fontaine de Cramantes.</p> <p>Le Syndicat de gestion du SCOT Nord 54 (SCOT actuellement en révision) a-t-il été informé de la délibération de la CCT2L du 20 décembre 2019 attribuant un nouveau quota de logements à la commune de Bazailles suite à son avis défavorable ? Il faut expliquer clairement pourquoi cette décision de la CCT2L n'a pas été communiquée en temps utile aux personnes publiques associées lors de leur saisine officielle pour avis après l'arrêt du dossier de PLU.</p> <p>Enfin pouvez-vous apporter une réponse sur la pertinence du projet de Bazailles par rapport au projet « ambitieux de requalification d'une friche à vocation d'habitat » de la commune de Pierrepont comme l'évoque l'avis du syndicat de gestion du SCOT ? En quoi la transformation de l'ancienne chaudronnerie pourrait concurrencer le projet de Pierrepont.</p>		
--	--	--